

# ЧТОБЫ ЧУВСТВО ХОЗЯИНА ВОСПИТАТЬ, УПРАВДОМА НУЖНО ОБУЧИТЬ

**В ПОНЕДЕЛЬНИК** в конференц-зале Администрации города состоялся «круглый стол» по обсуждению перспектив реализации на территории Климовска проекта партии «Единая Россия» «Управдом». Всероссийский старт партпроекту «Управдом», в основе которого создание системы эффективного взаимодействия собственников жилья и поставщиков услуг в сфере ЖКХ для повышения качества жизни населения Российской Федерации, был дан председателем высшего совета партии «Единая Россия» Борисом Грызловым на XI съезде еще в ноябре 2009 года.

Приживется ли федеральная инициатива в нашем муниципальном образовании, на встрече обсудили Валерий Бойкин – секретарь Климовского городского отделения Всероссийской политической партии «Единая Россия»; Татьяна Сверчкова – генеральный директор управляющей компании МУП «Служба единого заказчика»; Олег Баскаков – официальный представитель председателя ТСЖ «Климовск 12» (ул. Советская, 12); Сергей Уманский – генеральный директор ООО «Жилсоцстрой» (управляющая организация для двух построенных компании в Климовске домов: ул. Советская, 13-б и 14 и Валерий Найденко – начальник отдела эксплуатации и организации ООО «Жилсоцстрой».

Валерий БОЙКИН рассказал собравшимся о задачах проекта:

– Эта федеральная программа действительно инициирована партией «Единая Россия» и будет финансироваться из федеральной казны через центры занятости.

Будут подготовлены специалисты, которые получают основы знаний домовладения, домоуправления, финансовой деятельности, бухучета, навыки взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями.

Основная задача проекта – создание «института» квалифицированных управляющих многоквартирными домами. Для этого будет сформирована система обучения и повышения квалификации профессиональных управляющих; созданы условия для оптимизации платежей за жилищно-коммунальные услуги и повышения качества их предоставления через организацию эффективного взаимодействия ответственного собственника жилья и квалифицированных управляющих многоквартирными домами.

Проект предполагает также создание условий для стимулирования собственников и нанимателей жилья к фактическому учету коммунальных ресурсов в целях обеспечения прозрачности платежей за предоставленные услуги; стимулирование собственников и нанимателей жилья к объединению для управления многоквартирными домами, созданию институтов самоуправления. А партия «Единая Россия» готова оказывать содействие для совершенствования федерального законодательства Российской Федерации путем внесения изменений и дополнений в нормативные правовые акты, регулирующие систему договорных отношений в сфере ЖКХ.

(Более подробно познакомиться с проектом «Управдом» можно на официальном сайте партии «Единая Россия» «Партийные проекты».)

**В результате обсуждения пер-**

**ПАРТПРОЕКТ**  
**«Управдом» –**  
**друг**  
**человека?**

**во-первых сформировалось единое мнение – инициатива своевременна и продиктована самой жизнью. Фактически единственное, что насторожило участников, в пер-**

**вую очередь тех, кто уже работает в данной сфере, – это обучение профессиональных управляющих на базе центров занятости населения.**

**Валерий НАЙДЕНКО:**

– Чтобы этим заниматься, прежде всего должно быть желание и база определенных знаний в сфере управления. И даже этого на первом этапе не хватает. Чем дальшеходишь в это дело, тем больше понимаешь, что, кроме профессиональных знаний, ты должен быть и строителем, и психологом, и дипломатом, и юристом, и бухгалтером, и, грубо говоря, сантехником и электриком в одном лице. Знать нужно очень много.

Поэтому обучение через центры занятости вряд ли принесет свои плоды. Это должен быть отнюдь не месячный курс «молодого бойца».

Второй вопрос: кто будет платить зарплату этому специально обученному человеку? Собственники? Но они должны быть к этому готовы и психологически, и материально. Здесь все знают, что любой платеж за услуги в сфере ЖКХ, превышающий пла-

которые стоят на учете в центре занятости, то, на мой взгляд, инициатива провалится, поскольку, как правило, сегодня в ЦЗН приходят либо уволенные пенсионеры, либо люди не самой высокой квалификации. Чтобы вырастить квалифицированного современного управдома, необходимо, чтобы человек четко осознавал, на какой путь он вступает. Это должен быть совершенно иной взгляд на нашу жизнь и осознанная необходимость постоянно приобретать профильные знания с учетом меняющегося законодательства. Управление многоквартирным домом – дело многотрудное, требующее много сил, а не просто желания быстро поменять профессию.

**Сергей УМАНСКИЙ:**

– Идея-то хорошая – подготовить профессионалов в сфере управления многоквартирным домом. Но при этом не государство, а сами собственники должны направить его на обучение за государственные деньги и иметь желание ему потом платить за высокопрофессиональную работу. Это должен быть социальный заказ собственников жилья.

**Татьяна СВЕРЧКОВА:**

– В проекте «Управдом» эта идея взята за основу. Именно собственники должны выбрать уполномоченного на общем собрании, и именно они должны отправить человека на обучение. Жилищный кодекс уже определил орган управления домом – это собрание собственников. Без его решения никакая инициатива не должна законодательно претворяться в жизнь.

**Олег БАСКАКОВ:**

– Интерес у жителей к проблемам управления своей недвижимостью повышается день ото дня. Поэтому партийная инициатива очень актуальна и нужна. У нас в стране создана законодательная база, но общая низкая компетентность в данной сфере препятствует воплощению в жизнь многих прогрессивных форм управления, предусмотренных законодательством. Это первое.

Второе, что сегодня мешает, – монополизация рынков. Цены и тарифы действительно высокие. Хорошие начинания должны быть поддержаны, поэтому необходима информационная открытость.

Правление нашего ТСЖ старается



быть для жителей максимально открытым, поэтому мы создали свой информационный ресурс в Интернете. Вся бухгалтерия максимально доступна и открыта.

Тенденция в том, что в нашем городе появляется все больше товариществ собственников жилья. Эта форма управления зарекомендовала себя эффективной, потому что, сколько бы ни поступало жалоб (да, внутри споры идут), я никогда не слышал, чтобы жильцы поменяли бы наш способ управления, например, на управляющую компанию.

**Вопрос, не боятся ли управляющие компании того, что в случае появления людей новой профессии (грамотных, ориентирующихся в тонкостях вопросов сферы ЖКХ) те создадут неприемлемые условия для работы управляющих организаций, также не вызвал споров. Итог подвел представитель управляющей организации ООО «Жилсоцстрой» Сергей УМАНСКИЙ:**

— Могут ли уполномоченные управдомы составить конкуренцию сегодняшним управляющим организациям? На мой взгляд, цель управдомов в первую очередь должна быть сформулирована так: выбрать для собственников наиболее выгодный с финансово-экономической точки зрения способ управления и контролировать затраты. Для собственников сегодня очень важен принцип «цена-качество». Выбор способов управления (управляющая компания, ТСЖ или непосредственное управление) законодательно определен, задача управляющего — выбрать наиболее оптимальный из них, а не составлять кому-то конкуренцию.

**А вот ответы на завершающий вопрос для всех участников «круглого стола»: какие условия необходимо создать, чтобы в сфере управления многоквартирными домами появились квалифицированные специалисты, способные эффективно решать задачи защиты прав жильцов, оптимизации расходов, энергосбережения, и достаточно ли для этого партийной инициативы, — показали, что свои задачи сегодняшние профессионалы в сфере управления многоквартирными домами понимают по-разному.**

#### Татьяна СВЕРЧКОВА:

— Если говорить о создании условий для оптимизации платежей за услуги ЖКХ, то, скорее всего, речь идет о том, что, когда собственники подписывают договор управления, в их сознании до конца не укладывается, что в рамках договора управления они могут и должны получить. Перечень работ и услуг, цены — это очень широкий спектр вопросов, за которыми необходим постоянный контроль.

И на сегодняшний день основной конфликт между гражданами и управляющими организациями (ТСЖ и непосредственное управление не исключение) заключается в том, что собственники хотят знать, соответствуют ли цены объемам и качеству работ и услуг. И этот конфликт не разрешится до тех пор, пока собственники сами до конца не разберутся во всех процессах.

Люди сегодня пытаются разобраться в порядке формирования тарифов на коммунальные услуги. Люди не доверяют нормативам потребления, но при этом не хотят устанавливать приборы учета. Это должно сформироваться в сознании. Поэтому уполномоченные, которые должны появиться, и будут разъяснять людям всю разумность или неразумность (экономическую эффективность) того или иного шага в сторону оптимизации затрат на содержание собственности.

Конечно, самым основным и большим вопросом остается вопрос проведения капитальных ремонтов за счет средств собственников, что прописано в законодательстве. В нашем городе только один дом принял решение в плату за содержание и ремонт включить плату за проведение капитального ремонта. Все остальные собственники не осознают, что сегодня это — их обязанность. Уполномоченные, видимо, должны будут им это доказать.

#### Сергей УМАНСКИЙ:

— Для оптимизации платежей за услуги ЖКХ мы предприняли и ряд других мер. Например, при строительстве домов на улице Советской, 12 и 14 руко-

водством компании предъявлялись повышенные требования к качеству выполнения работ, использовались более дорогие материалы, новые технологии, в том числе энергосберегающие, чтобы свести к минимуму в процессе эксплуатации домов риски и будущих управляющих организаций, и собственников квартир, а также обеспечить жильцам этих домов уменьшение сумм платежей за коммунальные услуги.

Поэтому дом 14, собственники которого избрали нас управляющей организацией, можно назвать экспериментальным. На сегодняшний день он единственный в Московской области, оборудованный на момент ввода в эксплуатацию высококачественными приборами поквартирного учета тепла производства Германии, двухтарифными счетчиками электроэнергии, энергосберегающими светильниками в местах общего пользования, в том числе светодиодными.

Сегодня все новшества, внедренные нами в этом доме, проходят обкатку. Получаемые на начальном этапе эксплуатации дома результаты положительные, и в последующем квартиры во всех строящихся домах будут оборудованы на таком же уровне.

Тем не менее, мне программа партии «Единая Россия» нравится. Если собственники смогут выбрать своего уполномоченного, обучить его за счет государства, а потом доверить ему правление своим домом — это здорово. Реализация проекта должна изменить отношение собственников квартир к состоянию своих домов в лучшую сторону, повысить уровень их ответственности.

#### Олег БАСКАКОВ:

— Что касается поиска людей, то для обучения специалистов найти можно. Это не атомный проект, это проект управления своей собственностью. А вот для того, чтобы уполномоченных появилась возможность оптимизировать платежи за услуги ЖКХ, помощь федералов не помешает. Очень важна, как я уже говорил, информационная открытость. Проблем познать с жилищным кодексом и законом об энергоэффективности нет. Однако вопрос знакомства с каким-то приложением к местному нормативному акту может перерасти в проблему. Большую помощь окажет нам государство, если начнет борьбу с монополизмом в сфере ЖКХ. Я не говорю уже про естественные монополии. Я говорю об элементарных вещах. Например, взять вопрос вывоза мусора: кинешься, а выбора нет. Захочешь оптимизировать затраты по обслуживанию лифтов, тоже столкнешься с тем, что реально можешь обратиться лишь к одному подрядчику, и так далее. Почему бы, например, местному отделению партии «Единая Россия» не вникнуть в эту проблему?

#### Татьяна СВЕРЧКОВА:

— Так иногда случается, что при старте того или иного проекта или программы на федеральном уровне не говорят о конечной задаче открыто. Быть может, это и правильно, потому что в нашем сознании может сложиться стереотип, что идет очередное навязывание федеральных идей. Сейчас мы говорим, что не понимаем, кто в конечном итоге будет платить управдомам новой формы и будут ли они востребованы. Мое мнение заключается в том, что как раз идея этого процесса такова, чтобы население само почувствовало необходимость в таких специалистах. Люди трудно определялись с выбором способа управления своими домами, а эта работа в нашем государстве велась, начиная с 2008 года. Статистика получилась следующей: большая часть собственников избрали для этих целей управляющие компании, следом идут ТСЖ, и самая меньшая часть собственников удовлетворилась непосредственным способом управления. Проект «Единой России» «Управдом», видимо, должен нацелить людей перейти от способа управления управляющей компанией (который, несмотря на большинство, его избравшее, до сих пор вызывает негативные реакции) к способу правления в форме ТСЖ, ЖСК и непосредственному способу управления. Выбор обученных специалистов в сфере управления, которые появятся благодаря реализации проекта партии, позволит сделать этот процесс менее болезненным.

**Записала  
Марина ВАЛЕНТИНОВА.**

**МНЕНИЕ по вопросам, вынесенным на обсуждение в рамках «круглого стола», высказали руководители города Климовска, ответив на вопросы корреспондента:**

**— Как вы относитесь к партийной инициативе единороссов и к перспективам реализации на территории Климовска проекта «Управдом» и необходимо ли на территории нашего муниципального образования создавать специальные условия, чтобы в сфере управления многоквартирными домами появились квалифицированные специалисты, способные эффективно решать задачи защиты прав жильцов, оптимизации расходов, энергосбережения?**



#### Евгений ПАТРУШЕВ, глава города Климовска:

— Климовск — город оборонного комплекса со всеми вытекающими из этого последствиями. Общая по стране ситуация с отсутствием государственных заказов и недофинансированием оборонной отрасли в 90-х — начале двухтысячных сказались и на состоянии инфраструктуры этих предприятий, а в частности — коммунальных сетей, жилого фонда, объектов социальной сферы. Все это имущество уже в неудовлетворительном состоянии было передано в муниципалитет. Если в целом по стране износ основных фондов ЖКХ где-то 60 процентов, то у нас и эта цифра превышена. Поэтому наши коммунальные расходы на сегодня — это во многом плата за изношенные, устаревшие коммунальные системы, отсутствие приборов учета. Результат — растущая квартплата и возмущение граждан. Но это — только часть проблем ЖКХ. К ним следует присовокупить непростые взаимоотношения Администрации города как собственника муниципального жилья с остальными собственниками и с управляющими компаниями, с товариществами собственников жилья. Если в ТСЖ хотя бы есть с кем разговаривать — с председателем, то в обычных домах нет руководителя, нет человека, который смог бы разъяснить собственникам, что капитальный ремонт возможен, но при условии накопления средств на него с их же платежей. Управляющая компания не всегда дает исчерпывающие разъяснения.

К сегодняшнему дню уже есть статистика, что если во главе многоквартирных домов стоят квалифицированные управляющие, суммы в ежемесячных платежах за квартплату сокращаются в среднем на 25–30 процентов. Поэтому я как глава муниципального образования поддерживаю инициативу партии «Единая Россия» в реализации проекта «Управдом».

#### Андрей МЕНЬШОВ, председатель Совета депутатов города Климовска:

— Как известно, проект «Управдом» — это новая партийная методика, которая выражается в подготовке специалистов по управлению многоквартирными жилыми домами, способных создавать товарищества собственников жилья, оптимизировать расходы ЖКХ и защищать интересы прав собственников квартир. Речь о нем и о некоторых других партийных инициативах не так давно шла на совещании в Мособлдуме, участие в котором принимали и представители Климовска.

Я понимаю, что у части наших избирателей слово «управдом» ассоциируется с героиней небыздвестного советского фильма, утверждавшей, что управдом — друг человека, и вызывает улыбку, а то и иронию. Но мы живем в иных условиях, когда главенствуют положения законодательства, установившие, что бремя содержания имущества лежит на собственнике. И от того, насколько умело мы будем управлять и распоряжаться имуществом, в том числе общедомовым, насколько компетентно будем общаться с представителями управляющей компании или насколько грамотно будем управлять домом самостоятельно, зависит и уровень нашего общего комфорта, и уровень благосостояния.

В том, чтобы изменить подход рядовых собственников жилья в вопросе получения ими жилищно-коммунальных услуг, научить их науке управления жилищем и решения сопряженных с этим задач, и есть смысл партпроекта «Управдом».

Надеюсь, его удастся реализовать в Климовске. И уверен, что желающие овладеть знаниями в этой сфере, чтобы впоследствии взять на себя функции менеджеров и повседневно заниматься вопросами домовладения, волнующими жильцов, найдутся. Я не разделяю мнение скептиков, которые в противовес приводят слова из известной басни: «Беда, коль пироги начнет печи сапожник, а сапоги точать пирожник».

Проект «Управдом» не нацелен на то, чтобы люди, которые будут участвовать в нем, подменили управляющие организации в сфере ЖКХ. Они должны быть подкованы в соответствующих вопросах и контролировать реализацию условий договора по управлению домом и по предоставлению услуг энергоснабжающими организациями.

Никто, полагаю, не станет спорить с утверждением, что миром владеет тот, кто владеет информацией. Владеть — значит иметь и уметь использовать. Не иметь — значит принимать неверные решения, значит плыть по течению и жить в тех условиях необустроенности, с которыми большинство горожан сегодня сталкиваются, открывая дверь в подъезд.

Хочу напомнить, что несколько лет назад, когда я был главой Климовска, работа по повышению правовой культуры наших жителей велась через лидеров территориального общественного самоуправления. На еженедельно проводившихся с ними встречах обсуждались злободневные вопросы и новации законодательства, в первую очередь касавшиеся сферы жилищно-коммунального хозяйства, управления жилым фондом, ведь данная тема была и, думаю, останется животрепещущей.

Разъяснения давались руководителями структурных подразделений Администрации города Климовска и структур федерального и регионального подчинения.

По моему мнению, данная работа приносила позитивные плоды, так как во время обсуждения той или иной темы вопросы задавали люди, что называется, из народа, не обладающие специальными знаниями, информирование об этих встречах и основных моментах обсуждения аудитории позволяло не только повысить правовую грамотность жителей, но и снять проблемные вопросы, не допустить социальной напряженности в обществе.

Я не считаю постановку второй части вопроса корректной. Много десятилетий назад Михаил Булгаков подарил миру блестящую фразу: «Разруха не в клозетах, а в головах». Она как нельзя лучше характеризует отношение большинства граждан к общедомовому имуществу, к внутриквартальным территориям.

Когда ко мне приходят избиратели и просят изыскать средства для установления входной двери или проведения ремонта в подъезде, я всегда отвечаю: только на условиях софинансирования. Пока жильцы не вложат свою копейку в ту же дверь, они не почувствуют себя хозяевами и не станут заботиться о том, чтобы эта дверь прослужила долго. Мы с вами должны привыкнуть к тому, что именно мы с вами, а не МУП «СЭЗ», или РЭУ, или кто-то еще, хозяева нашего имущества, в том числе окружающего нас: самого многоэтажного строения, прилегающего к нему земельного участка — со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями, включая содержание.

Проект «Управдом» должен подтолкнуть людей стать хозяевами имущества, к тому, чтобы у людей изменилось отношение к собственности, чтобы в прошлом осталось потребительское отношение к имуществу, заключенное во фразе «Все вокруг колхозное». Надо учиться заботиться не только о том, что внутри квартиры, но и о том, что находится в многоэтажном доме за его пределами. И соответственно не оставлять на лестничных клетках мусорные пакеты, не бросать бычки, не рисовать на стенах. Только для этого никаких специальных условий быть не может. Для этого должно быть желание и четкое понимание каждым собственником того, что нам это необходимо.